



NOVEMBRE 2025

Du côté de l'immobilier



Officina

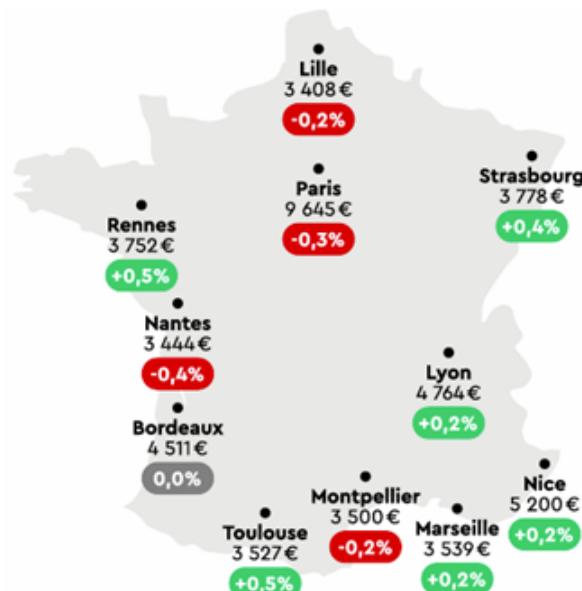
Du côté des prix – Un marché restant prudent

Comme nous l'avions évoqué dans notre précédente publication, **l'évolution des prix reste plutôt incertaine, et la baisse modérée**. Cette constatation peut notamment s'expliquer par la volonté des vendeurs d'attendre et reporter leurs projets, plutôt que d'accepter une décote sur le prix de leurs biens.

Si certaines métropoles et zones voient leur activité immobilière se relancer, d'autres territoires plus ruraux et villes moyennes peinent à relancer cette activité.

Selon certains experts, le marché immobilier est actuellement centré sur les acheteurs cherchant à investir pour se loger, et bien moins sur les acheteurs cherchant à créer du rendement (via des investissements locatifs notamment). En effet, **l'incertitude juridique sur le statut de bailleur privé entraîne une difficulté à se projeter durablement pour les investisseurs locatifs**. Cette incertitude freine la reconstitution d'une offre locative, dans l'attente d'un véritable statut, accentuant encore davantage la tension sur le marché et le risque de pénurie dans les zones déjà saturées. Dans les grandes villes notamment, les loyers restent élevés et les biens sont loués très rapidement, **signe d'un déséquilibre clair entre offre et demande**.

Concernant les prix plus globalement, le prix des logements anciens est en hausse sur le 2^e trimestre 2025 : +0.3%, comme au 1^{er} trimestre (+0.4% pour les appartements et +0.2% pour les maisons).



Sources : Se Loger/Meilleurs agents

Cette hausse est **notamment liée à la hausse des prix en province** : en Ile-de-France, le prix de l'ancien continue globalement de baisser (-0.2% au 2^e trimestre 2025), notamment le prix des maisons (-0.8%, contre +0.1% pour les appartements).

Variation des indices de prix notaires-INSEE*

	LOGEMENTS ANCIENS		APPARTEMENTS ANCIENS		MAISONS ANCIENNES	
	3 mois	1 an	3 mois	1 an	3 mois	1 an
France métropolitaine	-0,6 %	0,3 %	-0,5 %	0,4 %	-0,6 %	0,2 %
Île-de-France	-0,4 %	-0,2 %	-0,5 %	0,1 %	-0,1 %	-0,8 %
Province	-0,6 %	0,5 %	-0,6 %	0,7 %	-0,6 %	0,4 %

* Variation sur 3 mois (CVS): évolution entre le 1^{er} trimestre 2025 et le 2^{er} trimestre 2025

Variation sur 1 an: évolution entre le 2^{er} trimestre 2024 et le 2^{er} trimestre 2025

Sources : Notaire/Insee

Sur le marché du neuf, les autorisations de logement ont baissé de 1,4% par rapport à juillet, mais restent toutefois à un niveau proche du début 2023.

Certains s'attendent à un retour à un marché plus fluide pour l'année 2026, avec davantage de transactions et une reprise plus franche, quand d'autres préfèrent rester prudents au regard du climat politique et économique incertain pour 2026.

Du côté des taux - Une reprise à nuancer

Du côté des taux, et selon les données de nombreux acteurs du marché immobilier, notamment des notaires, le marché immobilier semble toujours être dans une lancée positive en ce troisième trimestre 2025. En effet, le nombre de transactions de logements anciens maintient sa dynamique de remontée entamée à l'automne 2024.

Le marché immobilier français reprend ainsi progressivement des couleurs, comme amorcé depuis la fin d'année dernière. **Cependant, la reprise annoncée reste, à notre sens, relativement fragile.**

L'évolution annuelle semble positive depuis le mois de mars 2025, notamment grâce à la **détente monétaire initiée par la BCE, la baisse progressive des taux d'intérêts et l'effet d'anticipation lié à la hausse des droits de mutation** mise en œuvre au printemps.

En effet, depuis la fin de l'été, la BCE a ramené ses taux directeurs à 2%, après **8 baisses consécutives**. Elle a cependant décidé, comme nous l'avions mentionné au mois d'août, de marquer **une pause dans son cycle d'assouplissement**, en maintenant ses taux directeurs, et conservant une approche plus prudente.

Il est en revanche possible de constater une **résistance d'un taux de l'OAT 10 ans français à 3,45%**, limitant de fait la marge de manœuvre des établissements bancaires. Ces derniers restent en réalité prudents et privilégident les emprunteurs les plus solvables, encadrant strictement l'accès au financement.

Concernant le crédit, **les primo-accédants représentent plus de la moitié des nouveaux crédits** (*Source : Banque de France*). Le taux d'intérêt moyen des crédits à l'habitat est légèrement remonté depuis le mois de juillet, passant d'environ 3.07% à environ 3.14%. De plus, la durée moyenne des crédits est de 250 mois.



Sources : Observatoire du Crédit

Concernant les transactions, et suite à l'interdiction de location des « passoires thermiques », **la vente de logements très énergivores a cessé d'augmenter**. A l'inverse la vente de logements anciens classés C a augmenté en 2025.

De notre côté, et comme nous l'avions déjà évoqué lors de notre précédent point immobilier du mois d'août, **nous pensons que le marché immobilier reste, selon les zones, en partie « sclérosé »**. Les données Demandes de Valeurs Foncières (DVF), montrent en effet une reprise bien plus nuancée qu'annoncée, et confirment notre ressenti. Ceux-ci présentent un début d'année 2025 encourageant, mais sans réel « sursaut » espéré par certains professionnels du milieu. **A titre d'illustration, le nombre de transactions sur le premier semestre 2025 (296 352) est 6.8% moins élevé qu'au premier semestre 2024.**

Toutefois, il est important de noter que **le rythme de baisse du nombre de transactions ralentit**, signe d'un meilleur état du marché immobilier de manière globale.

Le point Juridique d'Officina - SCPI, projet de lois de finances et calcul de plus-value

Focus synthétique sur les SCPI

Le 3^e trimestre 2025 confirme la tendance de reprise du marché des SCPI amorcée au printemps. **Cette reprise reste toutefois inégale selon les typologies et zones géographiques.**

Les SCPI se concentrant sur les bureaux français peinent à regagner la confiance des investisseurs. A l'inverse, les SCPI qui se développent actuellement sont plutôt basées sur une diversification géographique, thématique et sectorielle.

Certains experts parlent d'une fin du cycle baissier pour la plupart des typologies, hormis les bureaux franciliens.

Les marchés restent segmentés, tous les actifs ne profitant pas du même rebond, et le risque de change demeure, pour les portefeuilles investis hors zone euro.

Ainsi, le marché des SCPI semble devenir plus sain, en raison d'une performance dépendant davantage de la qualité des actifs, de la diversification et de la bonne gestion des sociétés de gestion.

Débats en cours sur le projet de loi de finances pour 2026

Les débats sont toujours en cours sur divers sujets : sont notamment en cause les locations de biens, et notamment le régime LMNP, qui reste toujours en incertitude, et ne permet pas aux bailleurs de se projeter. Le 14 novembre dernier, l'Assemblée nationale a adopté la mise en place d'un amortissement pour la location nue, et le plafonnement de l'amortissement des biens loués meublés à 2%, avec des conditions particulières pour ces deux mesures. Des discussions sont également en cours sur une augmentation du PFU (passage à 31.4%, contre 30% actuellement).

Ces dernières informations ne sont cependant pas définitives, aucun texte n'ayant pour le moment été adopté. Nous ne pouvons donc, pour le moment, pas nous prononcer sur ces sujets : laissons pour l'heure les commentaires aux journalistes...

Cour Administrative d'Appel de Toulouse, 6 novembre 2025, n°23TL02700 : Pour mémoire, travaux et calcul de plus-value

En 2016, un couple a vendu un bien immobilier sans déclarer de plus-value, considérant que les coûts des travaux effectués annulaient la plus-value réalisée. La Cour Administrative d'Appel rappelle que les dépenses de travaux majorent le prix d'acquisition dans le cas où ceux-ci sont accompagnés des justificatifs adéquats. Elle rejette ainsi les demandes du couple, en raison de l'absence de certaines factures, de factures produites au nom de la société de l'un des époux (celles-ci ne pouvant être prise en compte dans le prix d'acquisition), et de factures non conformes, ne respectant pas les conditions de formes requises.

Elle a en revanche accepté un devis signé et une facture conforme pour la construction d'une piscine, corroborée par une déclaration de travaux en mairie. Les vendeurs ont ainsi été condamnés à une majoration de 40% pour manquement délibéré confirmé.

Un simple rappel des modalités de prise en compte des travaux dans les calculs de plus-value immobilière.

Le coin des investisseurs / Mandat Officina

Limoges

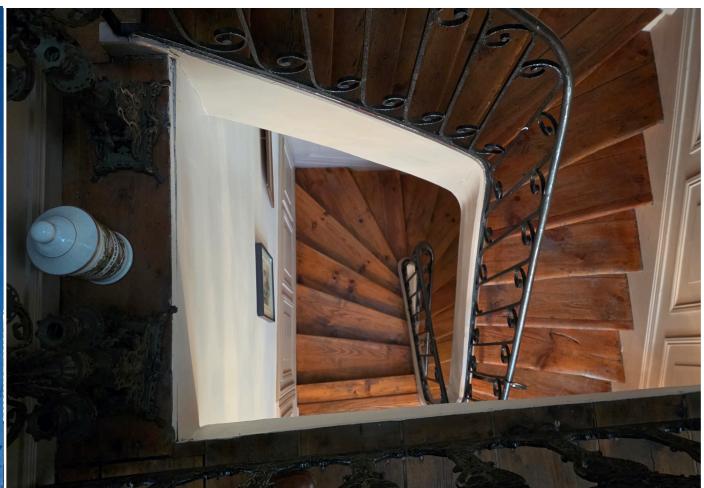
Hôtel situé à Limoges

2 800 000€

Bordeaux

Maison de 6 pièces 180m² | Proche place Gambetta | garage double | cour privative 29m² | cave voutée en pierre

930 000€



Document achevé de rédiger le 19 novembre 2025 par le Cabinet OFFICINA et à destination unique des particuliers.

Officina
L'ATELIER DU PATRIMOINE

35, rue Boudet - 33000 Bordeaux
www.officina-patrimoine.fr

06 58 50 10 07